

2012 年第三季度报告

一、重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人陈玉刚、主管会计工作负责人王航军及会计机构负责人(会计主管人员) 沈雪英声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 主要会计数据及财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

√ 是 □ 否 □ 不适用

	2012.9.30	2011.12.31		本报告期末比上年度期末增减(%)
		调整前	调整后	调整后
总资产(元)	4,081,206,075.30	3,499,608,314.21	3,526,566,922.95	15.73%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,302,003,177.35	1,130,243,873.92	1,141,461,317.97	14.06%
股本(股)	595,979,092.00	595,979,092	595,979,092.00	0%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.1846	1.8964	1.9153	14.06%
	2012 年 7-9 月	比上年同期增减(%)	2012 年 1-9 月	比上年同期增减(%)
营业总收入(元)	418,381,326.42	179.51%	1,041,304,227.34	-20.24%
归属于上市公司股东的净利润(元)	76,322,473.56	863.87%	174,644,758.87	-43.55%
经营活动产生的现金流量净额(元)	--	--	587,922,305.81	-239.93%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	--	--	0.9865	-239.93%
基本每股收益(元/股)	0.1281	863.87%	0.293	-43.55%
稀释每股收益(元/股)	0.1281	863.87%	0.293	-43.55%
加权平均净资产收益率(%)	6.25%	5.48%	14.29%	-15.54%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.19%	5.41%	13.63%	-15.99%

扣除非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

项目	年初至报告期期末金额(元)	说明
非流动资产处置损益	9,524,761.46	非流动性资产处置损益系固定资产、投资

		性房地产处置损益。
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益	-2,348,164.39	非货币性资产交换损益主要系公司落实股改承诺与控股股东进行资产置换产生的相关过户税费等。
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	1,912,516.93	同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益主要系公司同一控制下企业合并取得深圳市深新出租汽车有限公司 100%股权 1-5 月的净损益（含转回的内部委托贷款利息），详见公司半年度财务报表附注（四）。
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	400,330.00	单独进行减值测试的应收款项减值准备转回主要系本期减值准备转回，详见公司半年度财务报表附注（五）4。
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,228,470.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额		
所得税影响额	-2,623,213.178	
合计	8,094,701.33	--

公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项目	涉及金额（元）	说明

(二) 报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

报告期末股东总数（户）	46,457		
前十名无限售条件流通股股东持股情况			
股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
深圳市国贸物业管理有限公司	2,514,781	人民币普通股	2,514,781
中国银行－诺德优选 30 股票型证券投资基金	1,612,826	人民币普通股	1,612,826
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,204,500	人民币普通股	1,204,500
陈丽英	1,007,151	境内上市外资股	1,007,151
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	808,573	人民币普通股	808,573
周永洪	743,633	境内上市外资股	743,633
刘燎原	641,900	境内上市外资股	641,900
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	519,904	境内上市外资股	519,904
李洪茂	513,720	人民币普通股	513,720
邹新民	495,000	人民币普通股	495,000
股东情况的说明			

三、重要事项

(一) 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、货币资金期末数为894,505,651.12元，比年初增加90.60%，主要原因为：报告期公司项目销售回笼资金增加所致；

2、应收票据期末数为300,000.00元，比年初增加50.00%，主要原因为：报告期子公司应收物管费收入收取的应收票据增加所致；

3、预付款项期末数为715,666,958.85 元，比年初增加50.87%，主要原因为：报告期公司预付扬州土地款及预缴相关税款增加所致；

4、其他应收款期末数为9,673,680.33 元，比年初增加186.88%，主要原因为：报告期公司子公司代付暂未结算的水电费等款项增加所致；

5、预收款项期末数为979,075,004.46元，比年初增加369.23%，主要原因为：报告期公司在售项目预收售楼款增加所致；

6、其他应付款期末数为179,021,319.84元，比年初减少62.79%，主要原因为：报告期公司股改承诺资产置换置入土地暂挂账现支付所致；

7、一年内到期的非流动负债期末数为13,559,888.32元，比年初减少93.79%，主要原因为：报告期到期归还所致；

8、长期借款期末数为22,483,333.31 元，比年初增加206.59%，主要原因为：报告期公司子公司增加借款所致；

9、未分配利润期末数为577,828,134.42元，比年初增加43.32%，主要原因为：年初至报告期末公司实现净利润增加所致；

10、公司年初至报告期末（1-9月）营业税金及附加为180,373,360.25 元，比上年同期减少48.46%，主

要原因：公司年初至报告期末因房地产业务收入减少导致营业税及土地增值税减少所致；

11、公司年初至报告期末（1-9月）财务费用为-3,011,331.35元，比上年同期减少133.08%，主要原因为：报告期公司利息资本化增加所致。

12、公司年初至报告期末（1-9月）的资产减值损失为-5,957,940.96 元，比上年同期减少1100.94%，主要原因为：报告期公司收回应收款而转回的坏帐准备增加所致；

13、公司年初至报告期末（1-9月）投资收益为2,053,061.42元，比上年同期增加47.89%，主要原因为：报告期公司合营企业实现收益增加所致；

14、公司年初至报告期末（1-9月）对联营企业和合营企业的投资收益为2,053,061.42元，比上年同期增加79.34%，主要原因为：报告期公司合营企业深圳国贸天安物业有限公司实现利润增加所致；

15、公司年初至报告期末（1-9月）的营业外收支净额为339,392.58元，比上年同期增加122.11%，主要原因为：报告期公司子公司更新车辆而处理旧车辆取得收入比上年同期增加所致；

16、公司年初至报告期末（1-9月）的所得税费用为51,992,849.23元，比上年同期减少46.35%，主要原因为：子公司深圳市皇城地产有限公司报告期实现利润大幅减少所致；

17、公司年初至报告期末（1-9月）实现营业利润、利润总额、净利润分别为226,298,215.52元、226,637,608.10元、174,644,758.87元，分别比上年同期减少44.51%、44.21%、43.55%，主要原因为：公司年初至报告期末销售房产结转收入比上年同期减少所致；

18、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为587,922,305.81元,比上年同期增加239.93%，主要原因为：报告期公司售楼款回笼资金增加所致；

19、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为8,021,682.48元，比上年同期增加206.97%，主要原因为：报告期公司取得投资收益收到的现金比上年同期增加所致；

20、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-170,791,033.25元，比上年同期减少149.88%，主要原因为：报告期公司取得借款减少以及归还到期借款增加所致。

21、公司年初至报告期末现金及现金等价物净增加额为425,191,909.55 元，比上年同期增加597.69%，主要原因为：年初至报告期末公司收到的售楼款资金增加所致。

（二）重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1、非标意见情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、日常经营重大合同的签署和履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	深圳市投资控	1、非流通股股	2009年10月21	2012年10月20	1、截至本公告

	股有限公司	东建设控股和深投公司共同承诺除将遵守法律、法规和规章的规定,履行法定承诺义务外,还特别承诺如下:建设控股和深投公司控制的非流通股份自获得上市流通权之日起,在三十六个月内不上市交易或转让。在前述承诺期满后,其通过交易所挂牌交易出售的原非流通股份,在十二个月内不超过公司总股本的百分之五,二十四个月内不超过公司总股本的百分之十。如违反前述承诺售出股票,则将所得之资金划归上市公司所有。2、深投控承诺除将遵守法律、法规和规章的规定,履行法定承诺义务外,还特别承诺如下: (1)深投控控制的建设和深投公司非流通股份自获得上市流通权之日起,在三十六个月内不上市交易或转让。在前述承诺期满后,其通过交易所挂牌交易出售的原非流通股份,在十二个月内不超过公司总股本的百分之五,二十四个月内不超过公司总股本的百分之十。如违反前述承诺售出股票,则将所得之资金划归上市公司所	日	日	日,建设控股和深投公司未出售本公司股份。2、(1)截至本公告日,深投控未出售其所实际控制的本公司股份。(2)为履行本承诺,本公司与深投控共同筹划启动相关事宜,并于 2010 年 9 月 17 日,本公司披露了《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的公告》,本方案已获得本公司 2010 年第一次临时股东大会通过,详见本公司 2010 年 10 月 14 日刊登的《2010 年第一次临时股东大会决议公告》;深投控于 2009 年 11 月向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请冻结其实际控制、建设控股名下的 3,000 万股深物业股份,目前冻结期限已届满,该部分股份已解冻。 (3)2010 年 3 月 18 日,本公司召开 2009 年度股东大会,审议通过了“关于向控股股东申请委托贷款的议案”,股东大会授权本公司董事会根据本公司经营的实际需要,在与深投控和相关银行的协商基础上,决定办理不少于 5 亿元人民币委托贷款协议签订、续贷展期、借新还旧
--	-------	--	---	---	--

		有。(2) 自深投控制的建设控股和深投公司非流通股份获得上市流通权之日起 1 年内, 深投控承诺将启动对深物业的资产注入工作, 拟以其合法拥有的不低于 5 亿元人民币含有土地资源的资产通过置换或其他合法方式一次或分批注入深物业, 增加深物业的土地储备并增强其未来盈利能力。如上述资产注入不能在 1 年内全部启动, 深投控将在 1 年期满后 30 日内按未启动重组资产金额的 20% 向深物业补偿现金, 深投控在支付上述补偿金后, 对已启动但未完成的资产注入负有继续履行资产注入的义务, 对尚未启动的资产注入将不再负有继续履行的义务。注: 资产注入启动是指以资产注入方案获得深物业股东大会审议通过为标志。深投控自愿委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司冻结深投控实际控制、建设控股名下的 3,000 万股深物业股份作为上述承诺的履约保证。(3) 自深投控控制的建设控股和深投公司非流通股份获得上市		及偿还等事宜, 详见本公司 2010 年 3 月 19 日刊登的《2009 年度股东大会决议公告》。2010 年 12 月 28 日, 深投控以中国光大银行深圳景田支行为受托人向本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司提供委托借款 1,000 万元; 报告期末至本公告日, 深投控向本公司委托贷款 49,000 万元。(4) 本承诺是否需要履行需视 2012 年净利润情况而定。
--	--	--	--	---

		流通权之日起二十四个月内,深投控承诺在符合法律、行政法规和相关规定的情况下,以委托贷款的方式对深物业提供余额不少于 5 亿元人民币的现金支持,以缓解深物业的资金紧张状况。上述余额是指自深投控、建设控股和深投公司控制的非流通股份获得上市流通权之日起二十四个月内的累积发生额,每笔委托贷款的现金支持时间不少于十二个月;上述 5 亿元人民币的现金支持不包括自深投控控制的建设控股和深投公司非流通股份获得上市流通权之日以前已经提供的委托贷款现金支持金额。 (4) 如果深物业 2010、2011、2012 年度中任何一年净利润低于 2009 年,深投控将以现金方式向深物业补足该年净利润与 2009 年净利润之间的差额。			
收购报告书或权益变动报告中所作承诺	无	无		无	无
资产置换时所作承诺	无	无		无	无
发行时所作承诺	无	无		无	无
其他对公司中小股东所作承诺	无	无		无	无
承诺是否及时履行	√ 是 □ 否 □ 不适用				
未完成履行的具体原因及下一步计划					
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	□ 是 □ 否 √ 不适用				
承诺的解决期限					

解决方式	
承诺的履行情况	

(四) 对 2012 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(五) 其他需说明的重大事项

1、证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、报告期末衍生品投资的持仓情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 07 月 03 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司前海项目何时动工?
2012 年 07 月 18 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司分红规划情况介绍。
2012 年 08 月 09 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司在深圳市外项目的进展情况。
2012 年 09 月 11 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司在扬州项目情况。
2012 年 09 月 20 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	大股东股权分置改革履行情况。

5、发行公司债券情况

是否发行公司债券

☐ 是 ☒ 否